

Ministerie van BZK/DG
t.a.v. de heer M. Frequin (IPC265)
Postbus 20951
2500 EX DEN HAAG

Ons kenmerk

VP/NS/13.0186
(bij correspondentie vermelden)

Onderwerp

Uw verzoek om aanvullende berekening huurbeleid en verhuurdersheffing van 28 maart 2013

Baarn, 17 mei 2013

Geachte heer Frequin,

Op 27 februari 2013 stuurde het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) u een doorrekening van het bijgesteld huurbeleid en effecten verhuurdersheffing. Bij brief van 28 maart 2013 verzocht u het CFV om twee aanvullende berekeningen. Bijgaand doe ik u de reactie van het CFV toekomen (zie bijlage 1).

De door u gestelde vragen worden hierbij eerst in de context geplaatst van de recent ontvangen prospectieve informatie (dPi) van de corporaties voor de periode 2013-2017. Een aantal trends in de voornemens is in dit verband van belang (vergelijking met de vorige 5-jaarsprognose):

- Een sterke daling van de investeringen in de nieuwbouw (huur en koop);
- Een behoorlijke daling van het aantal verkopen aan particuliere huishoudens (-10,7%);
- Een vergelijkbare daling van de verkoopprijzen;
- Een nominale stabilisatie van de netto bedrijfslasten in deze periode.

Ten eerste vraagt u naar het financieel effect van 5.000 extra woningverkopen per jaar gedurende vijf jaar. De vraag over de extra verkopen dient in het hierboven geschetste perspectief geplaatst te worden. Dit extra verkoopprogramma compenseert de geprognosticeerde teruggang in volume en prijs ten opzichte van de vorige prognose, en levert dus in vergelijking tot de prognose van vorig jaar geen extra opbrengst op. Gegeven de marktontwikkelingen kan een extra aanbod prijseffecten en afzetproblemen oproepen. Het verschil tussen het financieel effect op basis van individuele verkopen en pakketverkoop is hierbij in kaart gebracht. Voor een 5-jaarsperiode zou dit extra verkoopprogramma (zonder rekening te houden met prijseffecten) bij individuele verkoop circa € 1,9 miljard extra opleveren en bij pakketverkoop circa € 1,0 miljard, ten opzichte van de meest recente prognose.

Ten tweede vraagt u naar het financieel effect van het bevriezen van de netto bedrijfslasten door corporaties over een periode van vijf jaar. Indien corporaties de bedrijfslasten over deze 5-jaarsperiode daadwerkelijk zouden weten te bevriezen (dus niet alleen het voornemen), dan zou dit, rekening houdend met de doorwerking in de gehele exploitatieperiode, een waarde-effect van circa € 6 miljard hebben. Uitgaande van de eerdere berekeningen van de balanspositie ultimo 2011 zou dit tot gevolg hebben dat de sectorale solvabiliteit, rekening houdend met de verhuurdersheffing, het nieuwe huurbeleid en de bijstelling van de uitgangspunten voor de beheerkosten nog ongeveer 1% onder het niveau uitkomt (27,0% versus 27,7%) dat is gerapporteerd in het sectorbeeld realisatie over het verslagjaar 2011. De solvabiliteitsbeoordeling op basis van de jaarcijfers 2012 zal laten zien of die cijfers aansluiten bij dit beeld.

Met vriendelijke groet,
Centraal Fonds Volkshuisvesting



Drs. D.L. Braal-Verhoog
Waarnemend directeur

Bijlage: 1x